

Centros Comerciales (Mercado Ibérico)

(Junio 2020 – 6ª edición)

Objeto del estudio

El estudio, elaborado a partir de **información primaria** procedente de las empresas líderes de **España** y **Portugal**, profundiza en la **evolución reciente** y las **tendencias** del sector en ambos países, los **factores clave de éxito** del negocio, las **previsiones** a corto y medio plazo y las **oportunidades** y **amenazas** a las que se enfrentará en los próximos años. El estudio recoge, asimismo, el posicionamiento y resultados de las **43 principales empresas** que operan en el sector (**29 empresas españolas y 14 portuguesas**).

Principales contenidos (ver índice detallado al dorso)

- ⇒ Evolución del **número de centros** y de la **superficie bruta alquilable** en España, Portugal y en el conjunto del mercado ibérico
- ⇒ **Distribución** del número de centros comerciales y de la superficie bruta alquilable **por tipo de centro**
- ⇒ **Fuerzas competitivas** relevantes y **factores clave de éxito**
- ⇒ Centros comerciales **promovidos, adquiridos y vendidos** por las **principales empresas**
- ⇒ Nombre, localización y superficie bruta alquilable de los **centros comerciales en propiedad** de las principales empresas
- ⇒ **Facturación total** y por **arrendamiento de locales** en centros comerciales de las principales empresas
- ⇒ **Cuotas de superficie bruta alquilable** de las principales empresas en España, Portugal y en el conjunto del mercado ibérico
- ⇒ **Resultado antes de impuestos** y su participación sobre los ingresos de las principales empresas
- ⇒ **Oportunidades y amenazas** a las que se enfrenta el sector
- ⇒ **Previsiones** de evolución del mercado y de las principales empresas

Empresas analizadas

Empresas españolas: Anjoca, Bogaris Retail, Carmila, Carrefour Property, Castellana Properties, CBRE Global Investors, Ceetrus, DWS, Eroski, Eurofund Investments, General de Galerías Comerciales, Heron España, Hispania Retail, Ingka Centres, Intu Properties, Klépierre, Lar, LSGIE, Mercasa, Merlin Properties, Neinver, Nuveen, Realia, Redevco Iberian Ventures, Sonae Sierra, Trajano, Trivium, URW, Via Outlets

Empresas portuguesas: Bogaris Retail, CBRE Global Investors, Ceetrus, Dolce Vita Tejo, DWS, Ingka Centres, Jerónimo Martins, Klépierre, Merlin Properties, Mundicenter, Nuveen, Sonae Sierra, Trajano, Via Outlets

Principales magnitudes del sector

Datos de síntesis, 2019		Fuerte impacto de la COVID-19 en la actividad del sector
✓ Número de centros	728	<p>El sector ibérico de centros comerciales mantuvo en el bienio 2018-2019 la tendencia de crecimiento de años anteriores, si bien el menor número de proyectos y la caída de la inversión reflejan la madurez del sector.</p> <p>Así, el ritmo de crecimiento de la oferta se moderó en 2019. A finales de este ejercicio la superficie bruta alquilable en el conjunto del mercado ibérico se situó en 20,15 millones de metros cuadrados, solo un 1% más que en 2018.</p> <p>En esa fecha operaban un total de 728 centros comerciales, de los cuales 568 se localizaban en España y los 160 restantes en Portugal.</p> <p>La crisis generada por la pandemia COVID-19 impactará con fuerza en el sector a corto plazo. De este modo, consecuencias como el aumento del desempleo y el deterioro de la renta familiar, el auge del teletrabajo, la caída de la demanda turística y la sensibilización de la población ante posibles contagios penalizarán en gran medida la facturación sectorial. Destaca, además, el aumento de los costes motivado por la adaptación de los centros a la nueva situación.</p>
– España	568	
– Portugal	160	
✓ SBA total (m²)	20.153.817	
– España	16.432.017	
– Portugal	3.721.800	
✓ SBA por centro (m²)	27.684	
– España	28.930	
– Portugal	23.261	
✓ Crecimiento SBA (%)	+1,0	
– España	+1,2	
– Portugal	+0,3	
✓ Cuota de SBA conjunta de las cinco principales empresas (%)	14,6	
– España	16,6	
– Portugal	30,7	

ÍNDICE DE CONTENIDOS

La sexta edición del estudio Sectores de DBK “Centros Comerciales (Mercado Ibérico)” cuenta con una extensión de 186 páginas y su estructura es la siguiente:

Identificación y segmentación del sector**Principales conclusiones**

Tabla 1. Datos de síntesis, 2019.

1. Estructura y evolución del sector**1.1. Contexto internacional**

- Tabla 2. Densidad de centros comerciales en los países de la UE, julio 2017.
Tabla 3. Evolución de la superficie bruta alquilable total y nueva en Europa, 2008-2018.
Tabla 4. Principales países por nueva superficie bruta alquilable en centros comerciales, 2018.
Tabla 5. Principales aperturas de centros comerciales previstas en la UE, 2020-2021.

1.2. Estructura de la oferta

- Tabla 6. Número de centros comerciales y superficie bruta alquilable, 2019.
Tabla 7. Distribución geográfica de los centros comerciales y de la superficie bruta alquilable en España, 2019.
Tabla 8. Distribución geográfica de los centros comerciales y de la superficie bruta alquilable en Portugal, 2019.
Tabla 9. Distribución del número de centros comerciales y de la superficie bruta alquilable por tipo de centro, 2019.
Tabla 10. Año de apertura, superficie bruta alquilable, localización y número de tiendas de los principales centros comerciales del mercado ibérico, 2019.
Tabla 11. Grado de concentración de la oferta, 2019.

1.3. Fuerzas competitivas y factores clave de éxito

- Tablas 12-13. Fuerzas competitivas relevantes y factores clave de éxito, 2020.

1.4. Evolución de la actividad

- Tabla 14. Evolución de la superficie bruta alquilable total, 2004-2019.
Tabla 15. Evolución de la superficie bruta alquilable nueva, 2004-2019.
Tabla 16. Evolución del número de centros comerciales y de la superficie bruta alquilable media por centro en España, 2004-2019.
Tabla 17. Evolución del número de centros comerciales y de la superficie bruta alquilable por zonas geográficas, 2017 y 2019.
Tabla 18. Evolución de la inversión en centros comerciales en España, 2004-2019.
Tabla 19. Evolución del número de centros comerciales por tipo de centro, 2017 y 2019.
Tabla 20. Principales centros comerciales inaugurados en el mercado ibérico en el período 2018-2019.
Tabla 21. Principales operaciones de compra-venta de centros comerciales realizadas en el mercado ibérico en el período 2018-junio 2020.

1.5. La demanda

- Tabla 22. Evolución del número de visitantes a los centros comerciales en España, 2004-2019.
Tabla 23. Evolución de la afluencia media de visitantes a centros comerciales en España, 2018-2019.
Tabla 24. Evolución de la afluencia media de visitantes a centros comerciales en Portugal, 2018-2019.
Tabla 25. Evolución del número total de locales en centros comerciales en España, 2007-2019.
Tabla 26. Evolución del número de locales en centros comerciales por tipo de centro, 2017 y 2019.
Tablas 27-28. Densidad de centros comerciales en España y Portugal por comunidades autónomas/distritos, 2019.
Tabla 29. Densidad de superficie bruta alquilable en centros comerciales en España por comunidades autónomas, 2019.
Tabla 30. Densidad de superficie bruta alquilable en centros comerciales en Portugal por distritos, 2019.
Tablas 31-32. Evolución del número de hipermercados y de la superficie total de venta en el mercado ibérico, 2004-2018.
Tabla 33. Evolución del número de puntos de venta en España y del número de empresas gestoras de establecimientos de distribución de confección en Portugal, 2004-2018.
Tabla 34. Evolución del número de puntos de venta de las principales empresas del sector de distribución de confección en España, junio 2013-junio 2019.
Tabla 35. Evolución del número de puntos de venta de las principales empresas del sector de distribución de confección en Portugal, junio 2013-junio 2019.

1.6. Costes, rentabilidad y financiación

- Tablas 36-37. Estructura media de costes y del balance en los mercados español y portugués, 2018. Tendencia 2019.

2. Principales competidores**2.1. Accionistas y recursos**

- Tablas 38-39. Titularidad del capital (2019) y plantilla (2017-2019) de las principales empresas.
Tabla 40. Sociedades con actividad en el sector de centros comerciales que componen algunos de los principales grupos, 2019.
Tabla 41. Nombre, año de apertura y localización de los centros comerciales promovidos por las principales empresas hasta diciembre de 2019.
Tabla 42. Centros comerciales promovidos por las principales empresas conjuntamente con otras promotoras hasta diciembre de 2019.
Tabla 43. Nombre, año de adquisición y localización de los centros comerciales adquiridos por las principales empresas hasta diciembre de 2019.
Tabla 44. Nombre, año de venta, localización y empresa compradora de los centros comerciales vendidos por las principales empresas hasta diciembre de 2019.
Tabla 45. Nombre, localización y superficie bruta alquilable de los centros comerciales en propiedad de las principales empresas, diciembre 2019.
Tabla 46. Nombre, otras empresas propietarias y empresa gestora de los centros comerciales en propiedad de las principales empresas, diciembre 2019.
Tabla 47. Principales operaciones de venta de centros comerciales de algunas de las principales empresas, enero-junio 2020.

2.2. Diversificación

- Tabla 48. Facturación total y facturación en el sector de las principales empresas, 2018-2019.
Tabla 49. Facturación y actividad fuera del sector de las principales empresas, 2019.
Tabla 50. Tasa de ocupación de los centros comerciales de algunas de las principales empresas, diciembre 2019.
Tablas 51-52. Distribución de los centros comerciales en propiedad de las principales empresas por comunidades autónomas (España) y distritos (Portugal), diciembre 2019.
Tabla 53. Nombre, localización y superficie bruta alquilable de los centros comerciales ubicados fuera del mercado ibérico propiedad de Neinver y Sonae Sierra, junio 2020.

2.3. Cuotas y resultados

- Tabla 54. Evolución de la facturación total de las principales empresas, 2017-2019.
Tabla 55. Cuotas de superficie bruta alquilable en España de las principales empresas, 2018-2019.
Tabla 56. Cuotas de superficie bruta alquilable en Portugal de las principales empresas, 2018-2019.
Tabla 57. Cuotas de superficie bruta alquilable en el mercado ibérico de las principales empresas, 2018-2019.
Tabla 58. Indicadores de rentabilidad de algunas de las principales empresas, 2017-2018.

3. Perspectivas**3.1. Amenazas, oportunidades y tendencias**

- Tabla 59. Amenazas, oportunidades y tendencias, 2020.

3.2. Previsiones de crecimiento

- Tabla 60. Evolución del PIB en España y Portugal, 2008-2019. Previsión 2020-2022.
Tabla 61. Evolución del consumo privado en España y Portugal, 2008-2019. Previsión 2020-2022.
Tabla 62. Previsión de evolución de la superficie bruta alquilable, 2020-2021.

3.3. Proyectos y previsiones de las empresas

- Tabla 63. Promociones de centros comerciales previstas por algunas de las principales empresas, 2020-2022.
Tabla 64. Otras promociones de centros comerciales previstas, 2018-2019.

4. Perfiles de los principales competidores